



The State of Maryland
Executive Department

**ORDEN
DEL
GOBERNADOR DEL ESTADO DE MARYLAND**

NÚMERO 20-04-03-01

**ENMIENDA Y REITERACIÓN DE LA ORDEN DEL 16 DE MARZO DE 2020
PROHIBICIÓN TEMPORAL DE DESALOJOS DE INQUILINOS QUE
SUFRAN PÉRDIDA SUSTANCIAL DE INGRESOS DEBIDO AL COVID-19, Y
PROHIBICIÓN ADICIONAL DE CIERTOS EMBARGOS, INTERRUPCIÓN DE
LA EJECUCIÓN DE HIPOTECAS RESIDENCIALES, PROHIBICIÓN DE
DESALOJOS COMERCIALES Y PERMISO DE SUSPENSIÓN DE
DETERMINADOS LÍMITES DE PRÉSTAMO**

- CONSIDERANDO QUE,** El 5 de marzo de 2020 se proclamó un estado de emergencia y emergencia catastrófica de salud, que se renovó el 17 de marzo de 2020, para controlar y prevenir la propagación del COVID-19 dentro del estado, y que el estado de emergencia y emergencia de salud catastrófica se mantiene;
- CONSIDERANDO QUE,** El COVID-19, una afección respiratoria que se propaga fácilmente de una persona a otra y puede resultar en una enfermedad grave o la muerte, es una catástrofe de salud pública y tiene casos confirmados en todo el estado de Maryland;
- CONSIDERANDO QUE,** Es probable que la propagación del COVID-19 dé lugar a la pérdida de trabajo y la pérdida de ingresos de algunos habitantes de Maryland, lo que puede repercutir en su capacidad de pago del alquiler de una vivienda o hipotecas, lo que podría dar lugar a pérdida de vivienda por desalojo o ejecución hipotecaria;
- CONSIDERANDO QUE,** Es probable que la propagación del COVID-19 dé lugar a pérdida de negocios e ingresos de algunas empresas de Maryland, lo que puede afectar a su capacidad de pago del alquiler de bienes raíces, lo que podría dar lugar al desalojo;
- CONSIDERANDO QUE,** Para tratar, prevenir o reducir la propagación del COVID-19 causada por la transmisión del nuevo coronavirus, puede resultar médicamente necesario y razonable exigir a las personas que permanezcan aisladas o en cuarentena en sus casas o que no salgan;

CONSIDERANDO
QUE,

Para proteger la salud pública, bienestar y seguridad, es necesario suspender el efecto de ciertos estados, normas o reglamentos de agencias del Estado o de subdivisiones políticas relativos a los bienes inmuebles y al incumplimiento de los contratos de arrendamiento;

CONSIDERANDO
QUE,

Para proteger la vida y la propiedad, y controlar la catástrofe de salud pública en Maryland, es necesario controlar la ocupación y el uso de los edificios; y

CONSIDERANDO
QUE,

Para evitar las graves consecuencias para la salud, bienestar y seguridad que pueden derivar en que habitantes de Maryland pierdan sus viviendas como consecuencia del COVID-19, es necesario y razonable imponer una moratoria a determinados desalojos e impedir el inicio de ejecuciones hipotecarias de viviendas;

AHORA, POR LO
TANTO,

YO, LAWRENCE J. HOGAN, JR., GOBERNADOR DEL ESTADO DE MARYLAND, EN VIRTUD DE LA AUTORIDAD QUE ME OTORGAN LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE MARYLAND, INCLUYENDO, PERO NO LIMITÁNDOSE AL TÍTULO 14 DEL ARTÍCULO DE SEGURIDAD PÚBLICA, Y EN UN ESFUERZO POR PROTEGER LA SALUD, EL BIENESTAR Y LA SEGURIDAD PÚBLICA, POR LA PRESENTE ORDENO:

- I. La Orden del Gobernador del Estado de Maryland, con fecha 16 de marzo de 2020, titulada "Prohibición Temporal de Desalojos de Inquilinos que Sufran Pérdida Sustancial de Ingresos por Causa del COVID-19" es enmendada y reiterada en su totalidad como se establece en el presente documento.
- II. Definiciones. Tal como se utilizan en el presente documento, los siguientes términos tienen el siguiente significado:
 - a. "Hogar móvil" se refiere a la propiedad personal utilizada como residencia de una persona, incluyendo, sin limitarse a, casas móviles, remolques y botes para vivir a bordo.
 - b. "ADC" se refiere al Artículo de Derecho Comercial del Código de Maryland.
 - c. "Comisionado" se refiere al Comisionado de Regulación Financiera del Estado de Maryland.
 - d. "Acreedor" se refiere a un prestamista, un otorgante de crédito, un arrendador o una parte garante.
 - e. "API" se refiere al Artículo de Propiedad Inmobiliaria del Código de Maryland.

- f. "Pérdida Sustancial de Ingresos" se refiere a (i) con respecto a una persona, a la pérdida sustancial de ingresos resultante del COVID-19 o de la proclamación conexas de estado de emergencia y de emergencia catastrófica de salud, debido a, entre otros motivos, la pérdida de empleo, reducción de horas de trabajo remuneradas, cierre del lugar de empleo o necesidad de faltar al trabajo para atender a un niño en edad escolar que deba permanecer en su hogar; y (ii) con respecto a una entidad, a la pérdida sustancial de ingresos resultante del COVID-19 o de la proclamación conexas de estado de emergencia y de emergencia catastrófica de salud, debido a, entre otros motivos, la pérdida o la reducción de actividades, el cierre obligatorio o la pérdida temporal o permanente de empleados.
- III. Prohibición de Ciertas Reposiciones. En la medida en que cualquier estatuto, regla o reglamento del Estado de Maryland o cualquier subdivisión política permita a un Acreedor recuperar cualquier automóvil, camión o Hogar Movable por labor propia (incluyendo sin limitarse a los ADC §§ 9-609, 12-115, 12-624, 12-1021, o 14-2008), dicho estatuto, regla o reglamento queda suspendido por la presente hasta que el estado de emergencia termine y se rescinda la emergencia catastrófica de salud.
- IV. No se iniciarán Ejecuciones Hipotecarias Residenciales. Se ordena al Comisionado que suspenda la operación del Sistema Electrónico de Notificación de Intención de Ejecución del Sistema del Comisionado y que deje de aceptar las Notificaciones de Intención de Ejecución hasta que termine el estado de emergencia y se rescinda la emergencia catastrófica de salud.
- V. Prohibición de Desalojos Residenciales y Comerciales.
- a. Hasta que el estado de emergencia termine y se rescinda la emergencia catastrófica de salud, el efecto del API § 8-401 queda suspendido como se indica a continuación:
 - i. Ningún tribunal emitirá fallos por posesión o reposición, u órdenes de restitución de la posesión o reposición de bienes inmuebles residenciales, comerciales o industriales si el inquilino puede demostrar al tribunal, mediante documentación u otros medios objetivamente verificables, que el inquilino sufrió una Pérdida Sustancial de Ingresos.

- b. Hasta que el estado de emergencia termine y se rescinda la emergencia catastrófica de salud, el efecto del API § 8-402.1 queda suspendido como se indica a continuación:
 - i. Ningún tribunal emitirá fallos por posesión o reposición, u órdenes de restitución de la posesión o reposición de bienes inmuebles residenciales, comerciales o industriales si el inquilino puede demostrar al tribunal, mediante documentación u otros medios objetivamente verificables, que el inquilino sufrió una Pérdida Sustancial de Ingresos.
 - ii. El hecho de que el inquilino, o cualquier persona con permiso para cohabitar con el inquilino de conformidad con las condiciones del contrato de arrendamiento, tenga un diagnóstico confirmado de COVID-19 o esté siendo investigada por COVID-19, no constituirá un "peligro claro e inminente" a los efectos del API § 8-402.1 (a) (1) (i)2.A.
- c. Salvo que se suspenda específicamente en el párrafo V.a anterior, el artículo § 8-401 del API sigue en vigor de acuerdo con sus términos. Salvo que se suspenda específicamente en el párrafo V.b anterior, el párrafo § 8-402.1 del API sigue en vigor de conformidad con sus términos.

VI. Autoridad para Suspender Determinados Límites de Préstamo.

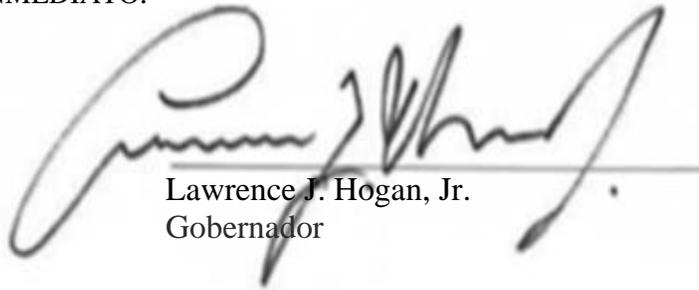
- a. Por petición de un banco comercial autorizado por el Estado, por la presente el Comisionado tiene la autoridad para suspender cualquier disposición de la Sección 3-601 del artículo sobre Instituciones Financieras del Código de Maryland para permitir que dicho banco autorizado por el Estado participe en una transacción o serie de transacciones que excedan los límites de dicho artículo, si el Comisionado considera que no es razonable esperar que al hacerlo se perjudique la seguridad o la solidez del banco comercial autorizado por el Estado.
- b. A petición de una cooperativa de crédito, el Comisionado está autorizado por la presente a suspender la Sección 6-604 del artículo sobre Instituciones Financieras del Código de Maryland para permitir que dicha cooperativa de crédito participe en una transacción o serie de transacciones que excedan el límite establecido en dicho artículo, si el

Comisionado considera que no es razonable esperar que al hacerlo se perjudique la seguridad o la solidez de la cooperativa de crédito.

VII. Disposiciones Generales.

- a. Ninguna disposición de la presente Orden se interpretará en el sentido de que exima a una persona o entidad de la obligación de efectuar pagos o de cumplir con cualquier otra obligación que dicha persona o entidad pueda tener en virtud de un pagaré, un acuerdo de préstamo o un contrato de arrendamiento.
- b. Esta Orden permanecerá en vigor hasta que se ponga fin al estado de emergencia y se rescinda la proclamación de emergencia catastrófica de salud, o hasta que se anule, sustituya, enmiende o revise por cualquier orden o órdenes posteriores.
- c. Se suspende por la presente el efecto de cualquier estatuto, norma o reglamento de una agencia del Estado o subdivisión política incompatible con esta Orden.
- d. Los encabezados subrayados en esta Orden son solo para facilitar la referencia y no afectarán a la interpretación de esta Orden.
- e. Si cualquier disposición de la presente Orden o su aplicación a cualquier persona, entidad o circunstancia es considerada inválida por cualquier tribunal de jurisdicción competente, todas las demás disposiciones o aplicaciones de la Orden permanecerán en vigor en la medida de lo posible sin la disposición o aplicación inválida. Para lograr este propósito, las disposiciones de la presente Orden son separables.

EMITIDA BAJO MI FIRMA ESTE 3 DE ABRIL DE 2020, Y CON EFECTO INMEDIATO.



Lawrence J. Hogan, Jr.
Gobernador